

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Untuk menjaga keberlangsungan hidup manusia, kebutuhan dharuriyah adalah kebutuhan yang bersifat mendasar dan harus dipenuhi. Rumah adalah salah satu kebutuhan dharuriyah karena tempat tinggal sangat penting dalam kehidupan. Perumahan adalah kebutuhan penting untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Ini sesuai dengan Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945, ayat (1), yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas tempat tinggal dan kehidupan yang layak dan nyaman. Selain perumahan, kelayakan hidup manusia juga bergantung pada pendidikan, kesehatan, dan hiburan. (Irwan, 2021).

Di Indonesia, permintaan akan rumah layak terus meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan proses urbanisasi yang cepat. Pertumbuhan penduduk, terutama di perkotaan masih cukup tinggi, yakni rata-rata tiga persen per tahun, sementara lahan yang tersedia semakin menyempit dan tak terjangkau harganya. Pemenuhan kebutuhan rumah pribadi di Indonesia masih menjadi masalah besar saat ini, Pembelian rumah dikategorikan sebagai investasi walaupun kadang tidak *liquid* (butuh waktu untuk menjualnya kembali), di mana tujuan investasi adalah mengumpulkan perkembangan sarana dan prasarana di sekitar perumahan bertambah lengkap, yang akan menyebabkan nilai rumah dan bangunan pasti akan cepat naik (Aditya, 2014).

Menurut data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) tahun 2023, terdapat backlog perumahan nasional sekitar 12,7 juta unit, dimana Sebagian besar kebutuhan tersebut berasal dari masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kondisi ini mendorong pemerintah untuk menghadirkan berbagai kebijakan, salah satunya program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi yang diatur melalui PERMEN PUPR NO 20/PRT/M/2019 tentang perubahan atas PERMEN PUPR nomor

26/PRT/M/2016 tentang kemudahan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Mubarrak et al., 2025).

Fungsi sosial bank syariah mencakup peran dan tanggung jawab yang dijalankan oleh bank syariah untuk membantu masyarakat yang dijalankan sesuai prinsip syariah. Fungsi sosial ini melampaui fungsi ekonomi seperti memberikan penyaluran pembiayaan atau menerima simpanan, karena bank syariah memiliki tanggung jawab moral untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Salah satu fungsi sosial bank syariah ini diwujudkan dalam beberapa bentuk, salah satunya yaitu Penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah berbasis syariah (Hasibuan et al., 2024).

Pembiayaan kepemilikan rumah Syariah yaitu jenis pembiayaan berupa memungkinkan individu memiliki rumah dengan prinsip-prinsip syariah. Berbeda dari KPR Konvensional, KPR Syariah menerapkan sistem bagi hasil, sewa atau jual beli yang sesuai dengan hukum Islam. Dalam model ini, bank bertindak sebagai pemilik rumah dan menyewakan atau menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, tanpa adanya unsur Riba (Setiawan, 2020).

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/IV/I/1974 tertanggal 29 Januari 1974, perusahaan ditugaskan untuk menyediakan layanan KPR Subsidi. KPR pertama dicairkan pada 10 Desember 1976. Beberapa peraturan, seperti Peraturan Menteri PUPR No. 35/PRT/M/2021 tanggal 31 Desember 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Peraturan Menteri PUPR No. 32/2021 tanggal 1 Desember 2021 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan, dan Peraturan BP Tapera No. 6/2021 tentang Pembiayaan Perumahan bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat, adalah contoh dari peraturan terbaru yang mengatur penyaluran KPR Subsidi (Bankbkn, 2019).

Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi merupakan salah satu bentuk fungsi sosial bank dengan pemerintah yang bertujuan untuk membantu Masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah. Penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi adalah salah satu produk KPR Bank

BTN bersama dengan dua KPR lainnya-Non Subsidi dan Syariah. Karena pada dasarnya setiap masyarakat yang memiliki rumah berarti sudah memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal serta hak ini juga memiliki dampak langsung pada stabilitas ekonomi keluarga dan kesejahteraan sosial (Mulyadi, 2020).

Sejumlah perusahaan, lembaga keuangan, dan individu tertentu bersaing untuk memberikan kredit rumah. Salah satunya adalah PT. PT Bank Tabungan Negara (Persero) adalah BUMN berbentuk perseroan terbatas yang bekerja di bidang jasa keuangan dan perbankan. Bank BTN telah bertanggung jawab atas sistem kredit perumahan Indonesia sejak tahun 1947 (Tambing, 2021).

Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank Tabungan Negara (BTN) Konvensional adalah Bank Tabungan Negara Syariah. Sebagai salah satu pelaksana program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang digagas oleh Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera), bank ini diberi penghargaan sebagai Bank Syariah Terbaik Pertama oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Program KPR Syariah ini berhasil membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau menengah ke bawah mendapatkan rumah yang layak huni. Rumah berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman sebagai pelindung dari segala gangguan cuaca, alam, makhluk hidup yang lainnya (Kusumawati, 2015).

Tabel 1. 1
Jumlah Nilai & Volume Penyaluran Pembiayaan KPR subsidi
BTN Syariah

Tahun	Total Nilai Penyaluran (Rp Triliun)	Total Volume Penyaluran (Unit)
2022	19.093.362	189.853
2023	22.961.992	221.749
2024	26.251.953	250.808

Sumber : Laporan tahunan Bank BTN Syariah

Berdasarkan tabel 1.1 data Bank BTN Syariah, penyaluran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi menunjukkan tren peningkatan yang konsisten dalam tiga tahun terakhir. Pada tahun 2022, total nilai pembiayaan yang disalurkan mencapai Rp19,09 triliun dengan volume 189.853 unit rumah. Jumlah ini terus meningkat pada tahun 2023 menjadi Rp22,96 triliun dengan 221.749 unit rumah, dan kembali naik pada tahun 2024 dengan total nilai pembiayaan sebesar Rp26,25 triliun yang mencakup 250.808 unit rumah. Kenaikan ini mencerminkan semakin tingginya permintaan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap rumah bersubsidi serta komitmen BTN Syariah dalam mendukung program pemerintah di sektor perumahan. Pertumbuhan nilai dan volume pembiayaan juga menunjukkan efektivitas strategi penyaluran dan kepercayaan masyarakat terhadap skema pembiayaan berbasis akad murabahah, yang dinilai lebih sesuai dengan prinsip syariah dan memberikan kemudahan dalam kepemilikan rumah bagi MBR.

Tabel 1. 2

Jumlah Penduduk Wilayah Cirebon dari tahun 2020-2023

Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Presentase Perubahan (%)
2020	333.300	4,49 %
2021	336.900	1,08%
2022	338.900	0,59%
2023	342.000	0,90%
2024	354.679	3,71%

Sumber : BPS Kota Cirebon

Urbanisasi pesat yang terjadi di Indonesia, khususnya di kota-kota besar memberikan dampak signifikan terhadap sektor perumahan. Kota Cirebon dengan jumlah penduduk yang diproyeksikan mencapai, 354.679 ribu jiwa tahun 2024, lonjakan populasi ini memicu peningkatan tajam pada kebutuhan perumahan. Namun, tingginya permintaan hunian tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang memadai, menyebabkan harga properti melonjak. Akibatnya, banyak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terpaksa

tinggal di pemukiman kumuh, dengan standar kesehatan, keamanan, dan kenyamanan yang tidak layak atau tidak terpenuhi. Pemenuhan kebutuhan rumah layak huni masih menjadi permasalahan yang kompleks, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kondisi tersebut juga terjadi di wilayah Cirebon, di mana kebutuhan akan perumahan terus meningkat setiap tahun seiring dengan pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan perkembangan sektor industri serta perdagangan (Mas'odi et al., 2025).

Garis Kemiskinan, Jumlah, dan Persentase Penduduk Miskin di Kota Cirebon, 2016-2024
Poverty Line, Number, and Percentage of Poor People in Cirebon Municipality, 2016-2024

Tahun Year	Garis Kemiskinan (rupiah/kapita/bulan) Poverty Line (rupiah/capita/month)	Jumlah Penduduk Miskin (ribu) Number of Poor People (thousand)	Persentase Penduduk Miskin Percentage of Poor People
(1)	(2)	(3)	(4)
2016	373.866	30,15	9,73
2017	392.725	30,19	9,66
2018	426.738	28,03	8,88
2019	444.574	26,80	8,41
2020	457.954	30,61	9,52
2021	467.248	31,98	10,03
2022	485.613	31,47	9,82
2023	520.579	29,49	9,16
2024	545.592	29,17	9,02

Sumber/Source: Badan Pusat Statistik Kota Cirebon. (2016-2024).

Gambar 1. 1

Garis Kemiskinan, Jumlah, dan Persentase Penduduk Miskin di Kota Cirebon, 2016-2024

Data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Cirebon menunjukkan bahwa meskipun garis kemiskinan terus meningkat dari Rp373.866 per kapita per bulan pada tahun 2016 menjadi Rp545.592 pada tahun 2024, jumlah penduduk miskin mengalami tren penurunan dari 30,15 ribu jiwa (9,73%) pada tahun 2016 menjadi 29,17 ribu jiwa (9,02%) pada tahun 2024. Fluktuasi terjadi pada periode 2020-2021 ketika jumlah penduduk miskin meningkat menjadi 30,61 ribu jiwa (9,52%) dan 31,98 ribu jiwa (10,03%), yang diduga sebagai dampak dari pandemi Covid-19 terhadap perekonomian masyarakat. Namun, setelah tahun 2021, persentase penduduk miskin kembali menurun secara konsisten menjadi 9,82% pada tahun 2022, 9,16% pada tahun 2023, dan mencapai 9,02%

pada tahun 2024. Penurunan persentase penduduk miskin ini mengindikasikan adanya perbaikan kondisi ekonomi masyarakat Kota Cirebon, meskipun angka absolut penduduk miskin yang masih berada di kisaran 29 ribu jiwa menunjukkan bahwa masih terdapat segmen masyarakat berpenghasilan rendah yang signifikan dan membutuhkan intervensi program kesejahteraan, termasuk program pembiayaan perumahan bersubsidi.

Data dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DPRKP) menunjukkan bahwa angka kekurangan rumah (backlog) di wilayah Cirebon masih berkisar antara 25.000 hingga 30.000 unit, yang sebagian besar dialami oleh kelompok MBR. Permintaan rumah yang tinggi tidak diimbangi dengan ketersediaan hunian layak, terutama rumah dengan harga terjangkau. Selain itu, kenaikan harga tanah dan biaya sewa di kawasan perkotaan juga menjadi pendorong meningkatnya kebutuhan akan rumah milik pribadi (Penulis, 2025).

Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah bersama lembaga keuangan seperti BTN Syariah Cirebon berupaya menyediakan solusi pembiayaan melalui program KPR bersubsidi. Program ini memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah dengan cicilan ringan dan sesuai prinsip syariah. Data penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi menunjukkan tren peningkatan, dari 189.853 unit pada tahun 2022 menjadi 250.808 unit pada tahun 2024, yang mencerminkan tingginya minat masyarakat terhadap program perumahan bersubsidi (Penulis, 2025).

Tabel 1. 3

Data Target, Realisasi, dan Tingkat Pencapaian KPR BTN Syariah Cirebon
Periode 2022–2024

TAHUN	TARGET	REALISASI	PRESENTASE
2022	286,928	233,685	81.44 %
2023	270,294	219,370	81.16 %
2024	194,723	219,500	112.72 %

Sumber : Data Internal BTN Syariah Cirebon

Berdasarkan Tabel 1.1 mengenai target, realisasi, dan persentase capaian penyaluran KPR BTN Syariah periode 2022–2024, dapat diketahui bahwa kinerja penyaluran mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Pada tahun 2022, target penyaluran ditetapkan sebesar 286.928 unit dengan realisasi sebesar 233.685 unit atau sekitar 81,44% dari target yang ditentukan. Kondisi serupa terjadi pada tahun 2023, di mana target penyaluran mengalami penurunan menjadi 270.294 unit, sementara realisasi hanya mencapai 219.370 unit dengan persentase capaian sebesar 81,16%. Hal ini menunjukkan bahwa selama dua tahun berturut-turut capaian penyaluran KPR masih berada di bawah target yang telah ditetapkan. Namun, pada tahun 2024 terjadi perubahan signifikan. Target penyaluran ditetapkan lebih rendah yaitu sebesar 194.723 unit, tetapi realisasi justru meningkat menjadi 219.500 unit sehingga menghasilkan persentase capaian sebesar 112,72%. Dengan demikian, pada tahun 2024 BTN Syariah berhasil melampaui target penyaluran yang ditetapkan, yang mengindikasikan adanya perbaikan strategi serta efektivitas dalam pelaksanaan program KPR subsidi.

Penerima KPR subsidi ditentukan berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan oleh pemerintah bersama pihak bank. Syarat utama bagi calon penerima adalah berstatus Warga Negara Indonesia (WNI), tidak memiliki rumah, serta tidak pernah mendapatkan bantuan subsidi perumahan. Program ini ditujukan khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah memberikan fasilitas KPR subsidi. Bagi pemohon yang belum menikah, penghasilan tidak boleh melebihi Rp7 juta per bulan, sedangkan untuk yang sudah menikah

batasannya adalah Rp8 juta per bulan. Usia minimum untuk mengajukan permohonan adalah 21 tahun. Proses seleksi dilakukan melalui pemeriksaan dokumen seperti KTP, NPWP, laporan SPT pajak, slip gaji (untuk karyawan), surat keterangan usaha dan laporan keuangan (untuk wirausaha), hingga rekening koran, yang kemudian diverifikasi oleh pihak bank. Selain itu, bank juga melakukan analisis terhadap kemampuan finansial pemohon, khususnya terkait keseimbangan antara pendapatan dan pengeluaran, untuk memastikan cicilan dapat dibayarkan secara konsisten. Hunian yang diperoleh melalui program ini wajib dipergunakan sebagai tempat tinggal sendiri, bukan untuk disewakan atau diperjual belikan kembali. Apabila semua persyaratan terpenuhi, pemohon akan masuk ke tahap akad pembiayaan dan dilanjutkan dengan pencairan dana kepada pengembang. Dengan mekanisme ini, BTN Syariah berupaya menjamin bahwa program KPR subsidi tidak hanya memberikan manfaat secara ekonomi, tetapi juga sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (Penulis, 2025).

Bank BTN Syariah memegang peran penting dalam memastikan program KPR subsidi benar-benar sampai kepada mereka yang membutuhkan. Sebagai lembaga pembiayaan, BTN Syariah memiliki tanggung jawab moral dan sosial untuk menyalurkan bantuan ini secara efektif dan efisien. Dalam menjalankan tugas ini, BTN Syariah tidak bekerja sendiri, melainkan bekerja sama dengan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) dan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) sebagai mitra pengawas eksternal. Melalui kerja sama ini, pemantauan dan inspeksi langsung ke lokasi-lokasi rumah subsidi dilakukan secara berkelanjutan. Langkah ini bertujuan untuk memastikan rumah-rumah tersebut benar-benar dihuni oleh penerima yang berhak dan tidak dialihfungsikan menjadi rumah sewa atau dijual kembali (Penulis, 2025).

Secara khusus, di wilayah Cirebon, Bank BTN Syariah telah secara aktif memberikan KPR bersubsidi untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. Berdasarkan data realisasi penyaluran FLPP tahun 2025, permintaan (demand) KPR subsidi di Kabupaten Cirebon tercatat sekitar 3.930 unit rumah

yang telah terserap oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Angka tersebut menunjukkan bahwa Cirebon termasuk daerah dengan tingkat permintaan yang cukup tinggi di Provinsi Jawa Barat, meskipun masih berada di bawah wilayah metropolitan seperti Bekasi dan Bogor. Jumlah tersebut memang lebih rendah, namun tetap menunjukkan tingkat kebutuhan hunian terjangkau yang signifikan di kawasan Ciayumajakuning. Dari sisi supply, penyaluran KPR subsidi di Cirebon relatif mampu mengimbangi permintaan yang ada, meskipun skalanya tidak sebesar kawasan penyangga Jakarta. Kondisi ini mengindikasikan bahwa pasar KPR subsidi di Cirebon bersifat regional dan stabil, dengan karakteristik permintaan yang didorong oleh masyarakat sektor informal dan pekerja lokal. Secara analitis, keseimbangan supply dan demand di Cirebon menunjukkan potensi pengembangan pasar yang masih terbuka, terutama melalui optimalisasi strategi pemasaran dan peningkatan literasi pembiayaan syariah.

Berdasarkan pada data internal BTN Syariah Cirebon tahun 2024, penyaluran KPR bersubsidi yang tercapai hingga Desember 2024 mencapai 219.500 unit, yang setara dengan 112% dari target 194.723 unit. Angka ini mencerminkan hasil yang melampaui sasaran yang ditentukan, menandakan adanya peluang pasar yang signifikan di area tersebut. Namun, meskipun hasil ini positif, penyaluran KPR bersubsidi di BTN Syariah Cirebon masih menghadapi kendala dalam mencapai penetrasi pasar yang optimal, terutama dalam menjangkau segmen masyarakat berpenghasilan rendah yang belum sepenuhnya memahami cara kerja pembiayaan syariah. Selain itu, strategi pemasaran yang digunakan belum sepenuhnya berhasil dalam mengatasi kendala informasi dan persepsi risiko yang ada di Masyarakat (Penulis, 2025).

Pemasalahan ini menggambarkan adanya ketidaksesuaian antara ekspektasi lembaga keuangan dengan realita di lapangan tetap menjadi isu utama dalam penggunaan KPR bersubsidi oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Cirebon. Walaupun target distribusi telah terlampaui, masih ada kelompok masyarakat yang belum tersentuh secara optimal. Faktor-faktor seperti minimnya pengetahuan masyarakat mengenai produk pembiayaan

syariah, keterbatasan informasi tentang syarat pengajuan, serta anggapan risiko yang melekat pada masyarakat berpenghasilan rendah menjadi hambatan utama. Di samping itu, strategi pemasaran yang diterapkan belum berhasil menjangkau seluruh potensi pasar dengan efektif, sehingga potensi pasar yang besar belum dikelola secara optimal (Penulis, 2025).

Berdasarkan kondisi empiris di lapangan, terdapat kesenjangan antara tingginya kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan efektivitas strategi pemasaran yang diterapkan oleh lembaga keuangan syariah dalam menjangkau segmen tersebut. Data Kementerian PUPR (2023) menunjukkan backlog perumahan nasional mencapai 12,7 juta unit dengan sebagian besar kebutuhan berasal dari MBR, sementara di wilayah Cirebon sendiri terdapat kekurangan 25.000 hingga 30.000 unit rumah (DPRKP Cirebon, 2024). Meskipun BTN Syariah Cirebon telah mencapai realisasi penyaluran KPR bersubsidi sebesar 112,72% dari target pada tahun 2024, atau setara dengan 219.500 unit (Data Internal BTN Syariah Cirebon, 2024), namun masih terdapat kelompok masyarakat yang belum terjangkau secara optimal. Fenomena ini mengindikasikan adanya permasalahan dalam aspek penetrasi pasar, dimana strategi pemasaran yang diterapkan belum sepenuhnya efektif dalam menjangkau seluruh potensi MBR yang membutuhkan. Faktor-faktor seperti minimnya literasi keuangan syariah di kalangan MBR, keterbatasan akses informasi mengenai arat dan mekanisme pengajuan KPR bersubsidi, serta persepsi risiko yang melekat pada masyarakat berpenghasilan rendah menjadi hambatan struktural yang perlu diatasi. Selain itu, pertumbuhan penduduk Cirebon yang mencapai 3,71% pada tahun 2024 (BPS Kota Cirebon, 2024) disertai dengan urbanisasi yang pesat telah menyebabkan peningkatan harga tanah dan properti, sehingga semakin mempersulit MBR untuk memiliki rumah tanpa bantuan pembiayaan bersubsidi. Kondisi ini diperparah dengan adanya kesenjangan antara housing need (kebutuhan perumahan) yang tinggi dengan housing demand (permintaan efektif) yang rendah akibat keterbatasan daya beli MBR. Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai strategi pemasaran yang tidak hanya berorientasi pada pencapaian target

penyaluran secara kuantitatif, tetapi juga pada efektivitas penetrasi pasar, pemerataan akses informasi, peningkatan literasi keuangan syariah, serta pemberdayaan sosial bagi MBR agar program KPR bersubsidi dapat tepat sasaran dan memberikan manfaat optimal dalam mengatasi defisit perumahan di wilayah Cirebon.

Meskipun terdapat berbagai penelitian mengenai strategi pemasaran KPR Syariah bersubsidi, tinjauan literatur menunjukkan adanya kesenjangan penelitian (research gap) yang perlu diisi. Pertama, sebagian besar penelitian terdahulu berfokus pada aspek efektivitas penyaluran pembiayaan dan penerapan bauran pemasaran secara umum (Anjani et al., 2024; Hapsari & Nugroho, 2021; Hanafi et al., 2024; Safira et al., 2025), namun belum mengkaji secara mendalam gambaran kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap perumahan bersubsidi dan bagaimana kebutuhan tersebut mempengaruhi strategi pemasaran yang diterapkan. Kedua, penelitian-penelitian sebelumnya cenderung menganalisis strategi pemasaran dari perspektif kelembagaan dan operasional bank (Simatupang & Jannah, 2023; Adin et al., 2025), tetapi belum mempertimbangkan secara komprehensif aspek sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat setempat yang menjadi target sasaran program KPR bersubsidi. Ketiga, meskipun beberapa penelitian telah mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambat dalam implementasi strategi pemasaran (Auliya et al., 2023; Safira et al., 2025), analisis terhadap faktor-faktor tersebut masih bersifat parsial dan belum mengintegrasikan seluruh dimensi yang mempengaruhi keberhasilan program, termasuk dimensi literasi keuangan syariah, akses informasi, dan kolaborasi multi-stakeholder. Keempat, penelitian terdahulu belum banyak mengkaji peran strategi pemasaran sebagai sarana pemberdayaan sosial dan edukasi keuangan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dimana strategi pemasaran masih dipandang sebatas promosi produk perbankan tanpa mempertimbangkan fungsi sosial bank syariah dalam meningkatkan pemahaman, kepercayaan, dan partisipasi masyarakat terhadap pembiayaan syariah (Putri & Haryanti, 2024; Zahrani & Marpina, 2022). Kelima, konteks wilayah Cirebon yang memiliki

karakteristik sosio-ekonomi dan demografis spesifik, dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi dan backlog perumahan yang signifikan, belum menjadi fokus kajian mendalam dalam literatur yang ada. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis secara komprehensif strategi pemasaran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Cirebon yang tidak hanya berorientasi pada aspek promosi dan penyaluran, tetapi juga pada pemenuhan kebutuhan riil masyarakat berpenghasilan rendah, identifikasi faktor pendukung dan penghambat secara holistik, serta peran strategi pemasaran sebagai instrumen pemberdayaan sosial dan edukasi keuangan syariah.

Dengan demikian, penelitian ini memiliki kebaruan dengan meneliti secara komprehensif mengenai bagaimana strategi pemasaran yang dilakukan BTN Syariah Cirebon terhadap pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan pendekatan teori Segmentation, Targeting, Positioning (STP), bauran pemasaran (Marketing Mix 7P), dan analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) sebagai kerangka analisis yang terintegrasi. Penggunaan teori STP memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi segmen pasar MBR secara tepat, menentukan target pasar yang prioritas, dan memahami bagaimana BTN Syariah Cirebon memposisikan produk KPR bersubsidi di benak konsumen. Analisis bauran pemasaran 7P yang mencakup product (produk), price (harga), place (tempat), promotion (promosi), people (orang), process (proses), dan physical evidence (bukti fisik) memberikan kerangka komprehensif untuk mengevaluasi seluruh elemen strategi pemasaran yang diterapkan oleh bank syariah dalam konteks jasa keuangan. Melalui pendekatan teoritis dan empiris yang terintegrasi tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam memperluas pemahaman mengenai strategi pemasaran KPR Syariah bersubsidi yang tidak hanya berorientasi pada aspek promosi dan penyaluran semata, tetapi juga pada pemenuhan kebutuhan riil masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah yang layak, terjangkau, dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, serta memberikan rekomendasi

strategis bagi BTN Syariah Cirebon dan lembaga keuangan syariah lainnya dalam mengoptimalkan program pembiayaan perumahan bersubsidi di masa mendatang.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, berikut adalah identifikasi masalah yang dapat diambil dari permasalahan penelitian ini :

1. Terbatasnya Jangkauan Pemasaran Pembiayaan KPR Bersubsidi kepada MBR, Penyebaran informasi KPR bersubsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) belum optimal karena promosi masih terfokus pada media dan kerja sama tertentu, sehingga belum menjangkau seluruh lapisan MBR. Akibatnya, sebagian masyarakat belum memahami secara menyeluruh persyaratan dan manfaat program, yang berdampak pada belum maksimalnya penyerapan pasar.
2. Kurangnya pemahaman MBR terhadap produk KPR bersubsidi syariah, Rendahnya literasi keuangan dan pemahaman terhadap mekanisme pembiayaan syariah menyebabkan sebagian MBR belum memahami perbedaan KPR syariah dan konvensional, termasuk sistem akad dan margin tetap. Kondisi ini dapat menimbulkan persepsi keliru serta menghambat keputusan pembiayaan.
3. Adanya keterbatasan sumber daya manusia dan finansial dalam mendukung program KPR bersubsidi, Terbatasnya jumlah tenaga pemasaran dan anggaran promosi memengaruhi efektivitas sosialisasi serta kualitas pelayanan KPR bersubsidi, sehingga berpotensi menghambat pencapaian target penyaluran pembiayaan.
4. Persaingan yang ketat antar bank-bank syariah lain di Cirebon.

C. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi diatas, maka focus penelitian akan lebih dibatasi. Batasan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian difokuskan pada strategi pemasaran pembiayaan KPR bersubsidi yang diterapkan oleh di BTN Syariah Cabang Cirebon.

2. Objek penelitian berfokus pada pihak internal BTN Syariah serta MBR sebagai target penerima KPR bersubsidi di BTN Syariah Cabang Cirebon.
3. Aspek yang diteliti mencakup gambaran permintaan kebutuhan rumah bersubsidi, faktor pendukung dan penghambat, serta strategi pemasaran.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan Batasan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka dapat di tentukan beberapa rumusan masalah yang ada, yaitu :

1. Bagaimana Gambaran Kebutuhan Pembiayaan Perumahan Bersubsidi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Wilayah Cirebon Ditinjau Dari Kondisi Kebutuhan dan Karakteristik Profil Nasabah KPR Syariah bersubsidi di BTN Syariah Cirebon ?
2. Bagaimana gambaran kebutuhan masyarakat terhadap perumahan bersubsidi melalui pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Cirebon?
3. Bagaimana persyaratan dan pelaksanaan program pembiayaan KPR bersubsidi di BTN Syariah Cirebon bagi Masyarakat berpenghasilan rendah?
4. Bagaimana strategi pemasaran yang dilakukan BTN Syariah Cirebon terhadap pembiayaan KPR syariah bersubsidi bagi Masyarakat berpenghasilan rendah?
5. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam implementasi strategi pemasaran tersebut di BTN Syariah Cirebon?

E. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah tersebut adalah :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis gambaran kebutuhan pembiayaan perumahan bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Wilayah Cirebon ditinjau dari kondisi kebutuhan dan karakteristik profil nasabah KPR Syariah Bersubsidi di BTN Syariah Cirebon.

- b. Untuk menggambarkan tingkat kebutuhan masyarakat terhadap perumahan bersubsidi melalui pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Cirebon.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis persyaratan serta pelaksanaan program pembiayaan KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di BTN Syariah Cirebon.
- d. Untuk Mengetahui dan menganalisis strategi pemasaran yang diterapkan oleh BTN Syariah Cirebon dalam memasarkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- e. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan strategi pemasaran KPR bersubsidi di BTN Syariah Cirebon.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu strategi pemasaran khususnya dalam konteks pembiayaan KPR bersubsidi berbasis syariah. Hal ini juga dapat menjadi referensi dalam mengkaji peran Lembaga keuangan Syariah dalam pembangunan ekonomi, khususnya dalam sektor perumahan bagi Masyarakat berpenghasilan rendah.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan terkait implementasi strategi pemasaran di sektor perbankan syariah.

2) Bagi BTN KCS Cirebon

penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi positif terhadap peningkatan strategi dan efektivitas proses yang terlibat dalam menentukan masyarakat yang berhak mendapatkan fasilitas KPR bersubsidi. Penelitian ini juga dapat membantu memperkuat sinergi dengan masyarakat lokal sehingga partisipasi publik dalam mendukung program perumahan pemerintah menjadi lebih aktif.

Dengan cara ini, berbagai hambatan yang muncul dalam pelaksanaan program dapat diminimalkan dan dikelola dengan lebih baik.

3) Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat mendorong BTN Syariah bersama dengan masyarakat sekitar untuk meningkatkan sosialisasi program KPR bersubsidi. Dengan adanya peningkatan sosialisasi, masyarakat berpenghasilan rendah akan memiliki pengetahuan dan akses yang lebih baik terhadap pinjaman perumahan terjangkau yang bersubsidi. Hal ini akan meningkatkan kesempatan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal yang layak dan nyaman guna meningkatkan standar hidup mereka di masa depan.

4) Bagi Pemerintah

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam merumuskan kebijakan yang berkaitan dengan program KPR bersubsidi serta pengelolaan perumahan rakyat. Penelitian ini juga bertujuan untuk memastikan bahwa program tersebut tepat sasaran dan memberikan manfaat nyata bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat. Selain itu, penelitian ini mendukung upaya pemerintah dalam menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) serta memberikan rekomendasi yang berguna untuk pengembangan kebijakan pembiayaan perumahan. Tempat tinggal yang layak dan nyaman guna meningkatkan standar hidup mereka di masa depan.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika ini berguna memudahkan untuk memberikan sebuah gambaran pada laporan penulisan penelitian ini, maka dibuat sistematika penelitian sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN, Bab ini menjelaskan tentang beberapa sub bab yaitu latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI, Bab ini membahas mengenai teori yang menjadi kajian yang berkaitan dengan topik permasalahan. Pada bagian ini dipaparkan teori-teori yang relevan dengan judul skripsi mengenai Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di BTN Syariah KCS Cirebon, meliputi konsep bank syariah, strategi pemasaran, konsep STP (segmentasi, targeting, positioning), marketing mix 7P, strategi bersaing, analisis swot, pemasaran dalam perspektif Islam, pembiayaan KPR syariah bersubsidi, dan karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah. selain itu berisi juga *literatur riview*, dan kerangka pemikiran.

BAB III METODE PENELITIAN, Bab ini membahas mengenai metode penelitian mencakup jenis pendekatan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, teknik keabsahan data, tahapan-tahapan penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN, Pada bab ini menjelaskan tentang gambaran umum objek penelitian, hasil dan pembahasan penelitian yang telah didapatkan oleh peneliti.

BAB V PENUTUP, Bab ini berisi kesimpulan yang memuat semua pembahasan yang berkaitan dengan rumusan masalah dalam penelitian, berisi saran-saran yang diberikan oleh penulis kepada pihak terkait untuk penelitian selanjutnya.